



Planzeichenerklärung (nach § 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 II+Stg 0,4 = Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 V. m. § 19 BauNVO)
II = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)
Stg = Stieflgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung
- Abfall (privat)

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen
- A1 Pflanzgebiet 1 und 2 gemäß nebenstehenden textlichen Festsetzungen

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung Stellplätze, Garagen, Neben- und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
- Garagen

Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes Nr. 264-2 übereinstimmt.

Magdeburg, den 30.08.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplatzamt

Teil B - Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§ 1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 unter Punkt 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) genannten allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.

§ 2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 unter Punkt 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 9 Abs. 2a BauGB unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 16-20 BauNVO)

§ 4 Die zulässige Grundfläche darf mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um bis zu 25% überschritten werden, wenn die Flächen von Stellflächen und Zufahrten einen Abflussswert von 0,40 nicht überschreiten.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

§ 5 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig, außer in den dafür festgesetzten Flächen.

§ 6 Baulinien und Baugrenzen dürfen oberhalb des Erdgeschosses durch Bauwerke (Erker, Balkone, Loggien) geringfügig überschritten werden. Geringfügigkeit ist gegeben, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1,50 m Tiefe besitzt und nicht mehr als 50 % der gesamten Fassadenlänge beträgt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO).

Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

§ 7 Die privaten Stellplatzanlagen und Garagen an der nordwestlichen Seite des Plangebietes dienen ausschließlich der Nutzung des Allgemeinen Wohngebietes. Schwinger, Türlöcher u. a. dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinragen.

§ 8 Die Garagen werden als Fertiggaragen erbaut, die im Falle der Sanierung oder des Neubaus der benachbarten Stützband temporär zurück gebaut werden können.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

§ 9 In den Allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ein groß- oder mittelkroniger Laubbau oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume kann der vorhandene Baumbestand angerechnet werden.

§ 10 Entsprechend Fällenehmigung der Stadt Magdeburg, Untere Naturschutzbehörde vom 08.06.2016 und aus städtebaulichen Gründen sind 13 Laubbäume mit Hochstamm und einem Stammumfang von 20-25 cm, mehrfach verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.

§ 11 Bei Abgängigkeit sind sämtliche zu erhaltenden Gehölzbestände in räumlichen Bezug zum bisherigen Wuchsstand unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen in Mitteleuropa heimischer Arten zu ersetzen.

§ 12 Sämtliche Baumpflanzungen im Plangebiet sind mindestens in der Pflanzqualität „Hochstamm“ mit einem Stammumfang 14-16 cm bzw. „Halbstamm“ mit einem Stammumfang 16-18 cm zu erbringen.

§ 13 Im Bebauungsplan sind Pflanzangebote auf privaten Flächen festgesetzt.

A1: Spitzahorn (Acer pat. Columnare) A2: Hanbuche (Carpinus bet. Fastigiata)

Nachrichtliche Übernahmen

Archäologie allgemein

Nach § 9 (5) Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt besteht eine gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde.

Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes als geschützter Landschaftsbestandteil in der Landeshauptstadt Magdeburg - Baumschutzsatzung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.02.2009 ist zu beachten.

Niederschlagswasser

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg vom 12.12.2005 ist zu beachten.

Gen. § 5 (2) der Entwässerungssatzung ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat nach Maßgabe der GEB (Abwasserentorgungsbedingungen) das Recht, sein Grundstück an die öffentlichen Abwasseranlagen zur Entorgung von Niederschlagswasser anzuschließen, wenn betriebsfertige Abwasserkanäle vorhanden sind. Dieses Recht steht dem Grundstückseigentümer nicht zu, wenn die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Der Grundstückseigentümer hat das Nichtbestehen dieser Möglichkeit mit nachprüfbarer Unterlagen nachzuweisen.

Hinweise

Stieflgeschosse

Zweigeschossig um mindestens 1 m zurückspringendes Dachgeschoss mit Flachdach und max. 23 der Grundfläche des unterliegenden Geschosses.

Einsehbarkeit Rechtsgrundlagen

Die der Planung zu Grunde liegenden Datums- und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Landeshauptstadt Magdeburg, Stadtplanungsamt, An der Steinstraße 6, 39128 Magdeburg eingesehen werden.

Kampfmittel

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten und sonstiger erdengreifender Maßnahmen sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen.

Alliasten

Der Untergrund des Plangebietes ist vor Beginn jeglicher Eingriffe in den Boden durch Sondierungen (RKS) zu untersuchen. Dabei sind horizontale Bodenproben zu entnehmen und auf die Parameter Sulfat sowie die Schadstoffgruppen der Schwermetalle, MWV, STXZ und PAH zu analysieren. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchung sowie der Analyse sind bodenschutz und altlastrechtlich zu bewerten. Die Arbeiten sind durch ein Ingenieurbüro mit den erforderlichen Kenntnissen im Altlastbereich auszuführen. Die fachliche Eignung ist der unteren Bodenschutzbehörde auf Nachfrage durch entsprechende Referenzen zu belegen.

Das Gutachten ist der unteren Bodenschutzbehörde nach der Fertigstellung unverzüglich und unaufgefordert zur Beurteilung zu übergeben.

Vor- und Entsorgungsanlagen

Für unterirdische Vor- und Entsorgungsanlagen sind die entsprechenden Schutzmaßnahmen und das Überbauungsverbot durch Neubauten oder Neuanpflanzungen aller Art einzuhalten. Die genaue Lage ist bei Bedarf durch Schachtung zu ermitteln.

Hochwasserschutz

Das Bebauungsgebiet ist Bestandteil eines deichgeschützten Areals. Eingedeichte Areale gehören zu den deichgeschützten, jedoch gefährdeten Flächen, welche beim Öffnen oder Versagen eines Deiches überschwemmt werden können.

Bodenschutz

In Geländebereichen, die zur Herrichtung von privaten und öffentlichen Grünflächen vorgesehen sind, ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Dabei sind die Regelungen des § 12 BBodSchV zu beachten.

Denkmalschutz

Aus angrenzenden Bereichen des o.g. Bebauungsplans sind archäologische Kulturdenkmale bekannt (frühneuzeitliche Siedlung, Dorfkerne Cracau). Es bestehen daher begründete Anhaltspunkte, dass auch im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes archäologische Kulturdenkmale vorhanden sind. Gemäß DenkSchG LSA § 14 bedürfen Entschleunigen im Bereich archäologischer Kulturdenkmale einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde. Wir weisen jedoch auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hin. Nach § 9 Abs. 3 DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals und die Fundstelle selbst bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen. In dieser Zeit wird dann entschieden, ob eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt erforderlich ist. Als Ansprechpartner stehen hierbei die untere Denkmal-schutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zur Verfügung.



Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung und § 9 Abs. 1 des Kommunalverfassungsgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2014 (GVBl. Nr. 12, S. 288) hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg am 16.08.2018 den Bebauungsplan Nr. 264-2 „Seestraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B), in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Magdeburg, den 30.08.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Oberbürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Magdeburg, den 30.08.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Oberbürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 264-2 „Seestraße“ bestehend aus der Planzeichnung (Planteil A) und dem Text (Planteil B) in der Fassung vom 30.08.2018 wird hiermit ausgefertigt.

Magdeburg, den 30.08.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt Magdeburg

DSO207/18 Anlage 2

Satzung des Bebauungsplanes Nr. 264-2
"Seestraße"
Stand: April 2018
M 1:500

Verfahren

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 17.11.2016 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 sowie § 13a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 264-2 „Seestraße“ beschlossen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 gelten die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 8 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 02.12.2016 über das Amtsblatt Nr. 26 ortsüblich bekannt gemacht.

Magdeburg, den 30.08.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Oberbürgermeister

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg hat auf seiner Sitzung am 19.10.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264-2 und der Begründung zugestimmt und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.11.2017 über das Amtsblatt Nr. 28 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 264-2 und die Begründung haben vom 10.11.2017 bis 11.12.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aufgelegt.

Magdeburg, den 30.08.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Oberbürgermeister

Der Beschluss der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 264-2 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 264-2 „Seestraße“ ist damit in Kraft getreten.

Magdeburg, den 03.09.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch 14-tägige Offenlegung der Planungsabsichten erfolgt.

Magdeburg, den 30.08.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Oberbürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.11.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Magdeburg, den 30.08.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Oberbürgermeister

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind in Verbindung mit § 215 BauGB eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften, eine Verletzung der in § 214 Abs. 2 BauGB bezeichneten Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie in § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB aufgezeigte Mängel des Abwägungsvorganges nicht geltend gemacht worden.

Magdeburg, den 30.08.2018

Siegelabdruck
Stadtplanungsamt

Die Mitteilung und Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB erfolgt.

Magdeburg, den 30.08.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Oberbürgermeister

Nach Prüfung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, der abgegebenen Stellungnahmen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg den Bebauungsplan Nr. 264-2 auf seiner Sitzung am 30.08.2018, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Magdeburg, den 30.08.2018

Landeshauptstadt Magdeburg
Oberbürgermeister

Kartengrundlage

Kartengrundlage: Gemarkung: Magdeburg
Flur: 793

Stand der Planungsunterlage: September 2014

Vervielfältigungserlaubnis erteilt:

durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
am: 09/2014

Aktenzeichen: [ALK/09/2014]DLVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) JA 18/1-10159/09

